



REVISÃO DO
**PLANO
DIRETOR**
PALMAS - TOCANTINS

**LEITURA TÉCNICA
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA
URBANA ZONAS ESPECIAIS DE
INTERESSE SOCIAL – ZEIS - 2007 – 2016**

ANEXO 70

EIXO – DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Instituto Municipal de
**Planejamento Urbano
de Palmas**



DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS - 2007 – 2016

ITEM/SUB-ITEM: USO DO SOLO E ORDENAMENTO TERRITORIAL URBANO	
TÍTULO DO DADO: Dos Instrumentos da política Urbana do município de Palmas – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS - 2007 – 2016.	
TÉCNICO/TÉCNICOS: Robson Freitas Correa	EIXO TEMÁTICO: Desenvolvimento Territorial

INTRODUÇÃO DO DADO:

As informações aqui apresentadas foram retiradas das Análises da Lei Nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas, Análise da Lei Complementar Nº 274, de dezembro de 2012; Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014, Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014, o Relatório Final, Linhas Estratégicas - dos Estudos Base da Iniciativa Cidades Emergentes e Sustentáveis - ICES, concluído em 2014 e Análise da Lei Nº 9.069/2016 – Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Salvador.

Às análises e os estudos realizados tem como objetivo à Revisão do Plano Diretor de Palmas, Revisão da Legislação Urbanística Complementar, incluindo os Instrumentos da Política Urbana que foram previstas no Plano Diretor de 2007, sendo que alguns não foram regulamentados. Não podendo ser esquecido o Distrito de Luzimangues município de Porto Nacional. O objetivo das análises é construir um retrato atual, fiel, compreensível e útil da cidade para iniciar um pacto para revisão do Plano Diretor de Palmas.

Considerando que Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, foi sendo implementado conforme houve necessidade de intervenção nas diferentes áreas da cidade. As ZEIS são áreas de uso específico e exclusivo para construção de habitação de interesse social, com parâmetros urbanísticos regulamentados por Lei específica, classificadas da seguinte forma, como será apresentada nos dados abaixo.

DADOS:

ZEIS Tipo 1 - Glebas urbanas, públicas ou particulares, para fins de loteamentos de interesse social, englobando as quadras: ALC NO 33, ALC NO 43, ARSE 132 e ALC NO 13.

ALC NO 33, ALC NO 43 (LEI COMPLEMENTAR No 148, DE 06 DE SETEMBRO DE 2007 – Altera o art. 59 da Lei nº 386, de 17 de fevereiro de 1993, que dispõe sobre a divisão da Área Urbana da Sede do município de Palmas em Zonas de Uso e dá outras providências) e ALC NO 13 – procedimentos para mudança de uso e aprovação dos loteamentos; áreas em poder do Estado aptas a serem utilizadas para provimento habitacional.

ARSE 132 – loteamento aprovado sem necessidade de alterações na legislação.

Loteamento “Taquaruçuzinho” – área no distrito de Taquaruçu destinada a HIS, instituído posteriormente ao PD, foi cancelada por conta de problemas jurídicos quanto à propriedade da área.

Palmas Sul – ZEIS de áreas vazias, criada e regulamentada pela Lei Complementar no 292 de 03/02/2014 – Dispõe sobre a criação da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS Palmas Sul, estabelece normas para a implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS para o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Faixa 1 e adota outras providências – alterada pela Lei Complementar no 323, de 26/08/2015.

ZEIS Tipo 2 - Loteamentos regulares aprovados ou não, sem infraestrutura completa, passível de consórcio e parcerias com o poder público, visando à construção de Habitações de Interesse Social, englobando os seguintes loteamentos: Morada do Sol (Setor I, Setor II, e Setor III), Jardim

Janaína, Jardim Aeroporto, Santa Fé - 2ª Etapa, Lago Sul, Jardim Santa Helena, Jardim Sônia Regina e Jardim Irenilda;

ZEIS Tipo 3 - Loteamentos irregulares para fins de regularização: Irmã Dulce, União Sul, Santo Amaro, desde que atendidos os requisitos de parcelamento do solo estabelecido nas legislações federal e estadual.

Irmã Dulce – classificada como ZEIS, mas não possui regulamentação e não avançou na regularização fundiária;

União Sul – classificada como ZEIS, mas não possui regulamentação, vem avançando na regularização fundiária com a negociação entre o proprietário legal da área, a Infraero e a Prefeitura de Palmas;

Santo Amaro – classificada como ZEIS e regulamentada através das seguintes leis: LEI COMPLEMENTAR Nº 282 de 18/07/13 – Dispõe sobre a regulamentação da Zona Especial de Interesse Social Santo Amaro (ZEIS Santo Amaro) para fins de regularização fundiária, na forma que especifica; e LEI COMPLEMENTAR Nº 328, de 9 de dezembro de 2015 – Autoriza o Poder Executivo Municipal a regularizar as áreas municipais situadas na Zona Especial de Interesse Social Santo Amaro, em Palmas, na forma que especifica;

Praça dos Anjos – criada e regulamentada através da LEI COMPLEMENTAR Nº 212, de 6 de agosto de 2010 – Dispõe sobre desafetação, alteração do uso de área pública e criação da Zona Especial de Interesse Social para fins de regularização fundiária por meio de Concessão de Direito Real de Uso;

Canaã – criada e regulamentada através da LEI COMPLEMENTAR Nº 344, de 29 de dezembro de 2015 – Dispõe sobre a criação e regulamentação da Zona Especial de Interesse Social Jardim Canaã, para fins de regularização fundiária, na forma que especifica.

Outras áreas que vem sendo discutida a necessidade da regularização fundiária, porém ainda não foram definidas com ZEIS e nem regulamentadas: Jardim Taquari (DECRETO Nº 951, de 21 de janeiro de 2015 – Declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação, áreas de terras situadas em Palmas, Estado do Tocantins, destinadas de desenvolvimento urbano, à regularização fundiária municipal, em consonância às regras de postura, ao Estatuto das Cidades, especialmente quanto à função social da propriedade,

prevista no art. 30, inciso I e VIII, e art. 182 da Constituição Federal), Lago Norte (está fora do perímetro urbano), Vista Alegre e Belo Horizonte.

CONTRIBUIÇÕES TÉCNICAS

01	É importante que as áreas previstas no Plano Diretor de Palmas sejam cumpridas com a finalidade prevista, tanto pelo Município, como pelo Estado, claro obedecendo à aplicabilidade do instrumento proposto, até porque uma das propostas da política habitacional de baixar o Déficit Habitacional do município do território de Palmas.
-----------	---

Referências Bibliográficas:

Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador/2016.
Análise da Lei Complementar Nº 155/2007- do Plano Diretor Participativo de Palmas em 2016.
PALMAS. Iniciativa de cidades emergentes e sustentáveis (ICES). Palmas, 2014.
Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014.
Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014.
Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV.
Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 - OODCMU.
Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.
Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

02	O município deve prevê que as Áreas reservadas ou previstas para aplicação de ZEIS, não pode está em áreas frágeis, áreas de riscos ou áreas alagadiças, áreas vulneráveis, áreas especialmente protegidas. Mas deve haver um mecanismo para quando o município, ou mesmo, o Estado por motivos precisarem de uma das áreas, a mesma deve ser recompensada ou permutada em função do cumprimento social que está previsto em seu Plano Diretor.
-----------	---

Referências Bibliográficas:

Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador/2016.
Análise da Lei Complementar Nº 155/2007- do Plano Diretor Participativo de Palmas em 2016.
PALMAS. Iniciativa de cidades emergentes e sustentáveis (ICES). Palmas, 2014.

Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014.

Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014.

Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV.

Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 - OODCMU.

Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.

Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

03

Se o objetivo do empreendimento ser instalado em uma das áreas de ZEIS, não podemos deixar de utilizar-se do empreendimento como uma nova fonte de renda. Para o município está dentro do contexto de geração de emprego e renda, que pode fortalecer a economia local dos moradores do seu entorno.

Referências Bibliográficas:

Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador/2016.

Análise da Lei Complementar Nº 155/2007- do Plano Diretor Participativo de Palmas em 2016.

PALMAS. Iniciativa de cidades emergentes e sustentáveis (ICES). Palmas, 2014.

Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014.

Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014.

Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV.

Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 - OODCMU.

Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.

Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Palmas, 08 de maio de 2017.

Robson Freitas Correa
Arquiteto e Urbanista